Barrancabermeja, 27 de marzo de 2026.

Doctor:
LUIS EDUARDO CRUZ GONZALES
Director De Servicios Administrativos
Ciudad

ASUNTO: ENTREGA AVALUO PREDIO RURAL FINCA ANCHICAYA, PARAJE DEL ZARZAL, MUNICIPIO DE BARRANCABNERMEJA

Respetado Doctor:

Por medio de la presente me permito entregar el informe del Avalúo Comercial del predio rural denominado FINCA ANCHICAYA, ubicado en el paraje del Zarzal, municipio de Barrancabermeja, de acuerdo a lo solicitado por la Secretaría Distrital de Ambiente y Transición Energética, según solicitud del 14 de enero de 2026.
Quedamos atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,

ROLANDO E. MEJIA ALMENDRALES
ARQUITECTO
CPS 0345-26

LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
PERITO AVALUADOR RAA
CPS 0806-26

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	**Rolando Esteban Mejía Almendrales - Contratista**		**Marzo del 2026**
Proyectó	**Luis Alberto Orrego Usuga - Contratista**		**Marzo del 2026**
Revisó	**Arquitecto Mauricio Alfonso Vera Gallardo - Conttratista**		**Marzo de 2026**

DATOS GENERALES DEL AVALUO

CLASE DE AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	ALCALDE DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	FINCA RURAL ANCHICAYA, PARAJE EL ZARZAL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER
CLASE DE INMUEBLE	PREDIO RURAL
PROPIETARIO	NELSY VANEGAS CALDERON DISEÑOS CONSTRUCCIONES LTDA. DISCON LTDA
PERITO AVALUADOR	ROLANDO ESTEBAN MEJIA ALMENDRALES LUIS ALBERTO ORREGO USUGA MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO
FECHA DE SOLICITUD	10 DE MARZO DE 2026
FECHA DE VISITA	20 DE MARZO DE 2026
FECHA DE INFORME	27 DE MARZO DE 2026

CONTENIDO

DATOS GENERALES DEL AVALUO 2
1. INTRODUCCIÓN 4
2. LIMITACIONES DEL AVALÚO 4
3. MEMORIA DESCRIPTIVA 5
4. EL MUNICIPIO 6
5. EL SECTOR 6
6. EL PREDIO 8
6. IDENTIDAD PREDIAL 10
7. LINDEROS 10
8. REGLAMENTACIÓN 10
9. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 14
10. ASPECTOS ECONOMICOS 15
11. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION 15
12. CONSIDERACIONES 15
13. METODOLOGÍA AVALUATORIA 16
14. ANALISIS DE VALORES 17
15. DETERMINACIÓN DEL VALOR 18
ANEXO 1. CONSULTA CATASTRAL 19
ANEXO 2. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO 20
ANEXO 3. REGISTRO FOTOGRAFICO 21
ANEXO 4. ESTUDIO DE MERCADO 22
ANEXO 5. DOCUMENTOS AVALUADOR 27

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2.008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.2. DEFINICION

AVALUO COMERCIAL de un inmueble es el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien. (Art 2º Decreto 1420 de 1998).

VALOR DE MERCADO se define como la cuantía estimada por un valuador, por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. (Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS 02, Icontec - RNA).

1.3. ALCANCE DEL TRABAJO

El presente informe corresponde al Avalúo Comercial de un predio rural denominado FINCA ANCHICAYA, ubicado en el paraje el Zarzal Distrito de Barrancabermeja.

Por encargo del Alcalde Distrital de Barrancabermeja, para estimar el valor comercial del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y los factores de comercialización que pueden incidir en la estimación de valor final.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado:

1. La entidad contratante suministró la información de la propiedad, incluyendo la dimensión general del predio y la documentación legal.
2. Las fotografías y características generales se tomaron de la observación personal del perito que realiza la visita de inspección.
3. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
4. La aplicación de las normas urbanísticas aplicables al predio en cuanto a uso y normatividad general de densidades y edificabilidad, son tomadas de los documentos aportados por el contratante sobre el tema.
5. El presente informe es propiedad intelectual, y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en él, sin la aprobación escrita.
6. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, los avaluadores que en el intervinieron, y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige, ni los avaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
7. Las dimensiones y área de la propiedad fueron suministradas por el contratante y el propietario del predio y no han sido verificadas legalmente ni por levantamiento con peritos calificados contratados por el contratante del proceso valuatorio, los planos, imágenes incluidos en este informe, son a manera ilustrativa y no se asume responsabilidad alguna por su exactitud.
8. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en el presente proceso valuatorio, tampoco se realizó un análisis o estudio del subsuelo en cuanto a la existencia de aguas profundas, ductos de petróleo, gas, u otro tipo de minerales y sus respectivos derechos de uso o explotación.
9. El valor de mercado estimado que contiene este informe excluye específicamente el impacto de daños de tipo estructural o contaminación ambiental, como consecuencia de temblores u otras causas de fuerza mayor. Si se desea conocer las condiciones de capacidad portante del suelo y sus estructuras, es conveniente que el contratante consulte a personal especialistas en estos temas que pueden brindar mayor certeza al respecto con los estudios correspondientes.

10. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
11. El avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
12. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Ética del Avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los avaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.
13. El presente encargo valuatorio se ejecuta por medio del contrato de prestación de servicios No 0345-26 cuyo objeto es la "Prestación de servicios profesionales como arquitecto para asesorar, apoyar y acompañar técnicamente los procesos que se realicen desde la Dirección de Servicios Administrativos, de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja".
14. El presente encargo valuatorio se ejecuta por medio del contrato de prestación de servicios No 00806-26 cuyo objeto es la "Prestación de servicios profesionales como administrador(a) de empresas para realizar avalúos a los diferentes bienes de propiedad del Distrito de Barrancabermeja, brindando apoyo a la gestión administrativa y funcional de la Dirección de Servicios Administrativos, de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja".
15. El presente encargo valuatorio se ejecuta por medio del contrato de prestación de servicios No 0353-26 cuyo objeto es la "Prestación de servicios profesionales como arquitecto avaluador para apoyar y acompañar técnicamente a la Dirección de Servicios Administrativos, de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja".

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. SOLICITANTE DEL AVALUO
Alcaldía Distrital de Barrancabermeja.

3.2. DESTINATARIO DEL AVALUO
Alcaldía Distrital de Barrancabermeja.

3.3. USO QUE SE LE DARA AL INFORME VALUATORIO
Conocer el valor comercial del inmueble Finca Anchicayá, Paraje el Zarzal.

3.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
- Certificado de Tradición de la matrícula inmobiliaria 303-1558 expedido el 10 de marzo de 2026 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.
- Escritura Pública Número 0445 del 08 de marzo de 2013 otorgada por la Notaría Decima del Círculo de Bucaramanga. (Compraventa).
- Escritura Pública Número 2624 del 08 de agosto de 2014 otorgada por la Notaría Decima del Círculo de Bucaramanga. (Compraventa Derecho Cuota 44,44%).
- Levantamiento topográfico Finca Anchicayá.

3.5. PROPIETARIO

Propietario	NELSY VANEGAS CALDERON DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA. DISCON LTDA. 44,44%.
Identificación NIT	63.450.480 (NELSY VANEGAS CALDERON) 8000036757 (DISCON LTDA.)
Matricula Inmobiliaria	303-1558
Título de Propiedad	Escritura Pública Número 0445 otorgada el 08 de marzo de 2013 por la Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja. (Compraventa). Escritura Pública Número 2624 otorgada el 08 de agosto de 2014 por la Notaría Decima del Círculo de Bucaramanga. (Compraventa Derechos de Cuota 44.44%).

La anterior información no es un estudio de títulos.

3.6. NOMENCLATURA
De acuerdo a los documentos suministrados, el inmueble sobre el cual se va a establecer el valor comercial se identifica con la siguiente nomenclatura:

Finca Anchicayá, Paraje el Zarzal, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

3.7. UBICACIÓN

El predio materia del presente avalúo comercial se encuentra ubicado en el paraje el Zarzal del Corregimiento La Fortuna, hacia el oriente del perímetro urbano del Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.



INFORMACION TOMADA DE GOOGLE EARTH.

3.8. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Físicamente se trata de un predio Rural, con destino agropecuario y ganadero.

4. EL MUNICIPIO

La ciudad de Barrancabermeja está localizada en la Provincia de Mares en las coordenadas latitud 7º 03’ 48” longitud 73º 51’ 50” a 75.94 metros de altura sobre el nivel del mar. Barrancabermeja presenta una extensión territorial en la zona urbana de un área de 35 km2 para un 3.0%, y en la zona rural 1.119 km2 para un 97%, para un total de 1.154 km2. Con una población de 254.176 habitantes de los cuales 232.754 corresponden a la zona urbana y 21.422 al sector rural según ajuste realizado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal del censo al año 2003. Limita al Norte con el Municipio de Puerto Wilches, Sabana de Torres y Girón; al Sur con los Municipios de Puerto Parra, Simacota y San Vicente de Chucurí; al Oriente con los Municipios de San Vicente de Chucurí y Betulia; al Occidente con el municipio de Yondó (Antioquia), por el Río Magdalena. Con una temperatura promedio de 28º grados, con una división política de 7 comunas y 6 Corregimientos, está rodeada de un sin fin de ciénagas y quebradas, a pesar que no es una isla.

Está sobre la ruta nacional 66, a 29 kilómetros de la Troncal del Magdalena y se encuentra a 163 km de Bucaramanga, la capital del departamento de Santander. No hay ningún tipo de elevación en la ciudad, pero el área rural está atravesada en la sección oriental del área total municipal por la serranía de los Yariguíes. La principal y más conocida elevación de la serranía es la meseta de San Rafael.

5. EL SECTOR

El inmueble se encuentra ubicado en el área rural de la Vereda el Tapazón, a unos 18,50 kilómetros aproximadamente de la carretera que conduce del casco urbano de Barrancabermeja (sector el retén) hasta el predio objeto del avaluó. Se encuentra ubicado

hacia el oriente del casco urbano del Distrito de Barrancabermeja, en su entorno inmediato encontramos fincas con actividades ganaderas y agrícolas.

5.1. DELIMITACIONES DEL SECTOR

Norte: Con las Veredas Yacaranda y Meseta de San Rafael, el río Sogamoso, y el Municipio de Sabana de Torres.
Sur: Con el Municipio de San Vicente de Chucurí.
Oriente: Con el Municipio de San Vicente de Chucurí.
Occidente: Con las Veredas Tapazón y El Zarzal.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

El predio hace parte del corredor vial Barrancabermeja- Bucaramanga. El sector presenta actividad agrícola y agropecuario, comercial y de servicios, y dotacional.

5.3. CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS

El sector presenta una temperatura promedio de 32° C, y un clima tropical semi húmedo con dos periodos de lluvia y dos periodos de verano.

5.4. RECURSOS HIDROLOGICOS

La región objeto del presente avalúo se encuentra irrigada por las ciénagas El Llanito y San Silvestre, que hacen parte de la cuenca hídrica del Río Sogamoso. El predio objeto del avaluó presenta dos pocetas naturales como recurso hídrico

5.5. TIPO DE EDIFICACION

Existen básicamente vivienda rural que se han venido desarrollando en los últimos años sobre la vía principal y vía secundaria, se ha consolidado la construcción de tipo comercial tiendas u otros sobre la vía nacional.

5.6. ESTRATO SOCIOECONOMICO

No se especifica, dado que la estratificación socioeconómica aplica únicamente para los inmuebles destinados a vivienda, no aplica para usos diferentes (rurales, comercio y servicios o industria), de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.

5.7. VIAS DE ACCESO AL SECTOR

Vía que conduce del municipio de Barrancabermeja, Ruta del Cacao, Corregimiento la Fortuna hacia Sabana de Torres y Bucaramanga.

La autopista Barranca- Bucaramanga se conecta con la Ruta Nacional 4513 en Colombia es un tramo de la Ruta Nacional 45, que conecta la ciudad de Bogotá con el Caribe colombiano a través de los Santanderes. Este tramo específico, la 4513, forma parte de la Ruta del Sol Sector 2 y se extiende entre Sabana de Torres y San Alberto, en el departamento del Cesar.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA

Servicio de energía brindado por la empresa ESSA a la mayoría del sector. El servicio de acueducto se maneja por medio del acueducto veredal y pozos perforados con tratamiento de potabilización del agua. El tratamiento de las aguas servidas es a través de planta de tratamiento de aguas residuales. Vía nacional totalmente pavimentada y en buen estado.

5.9. TOPOGRAFIA DEL SECTOR

El sector contempla una topografía tipo Lomas y Colinas (Relieve ligero a moderado y fuertemente ondulado con pendientes 3-7-12-25% y fuertemente quebrado 25-50%; profundos hasta muy superficiales; texturas arcillo arenosa, arcillosa, franco arenosa, franco arcillosa, franco arcillosa arenosa, franca.

5.10. SITUACION DE ORDEN PUBLICO

Actualmente se observó en el sector tranquilidad relativa entre sus moradores.

5.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

El sector cuenta con una perspectiva de valorización estable, por su ubicación y acceso cerca de una vía de importancia regional y gran afluencia vehicular, así como la gran demanda de tierras que se presenta en el sector.

5.12. ACTIVIDAD EDIFICADORA

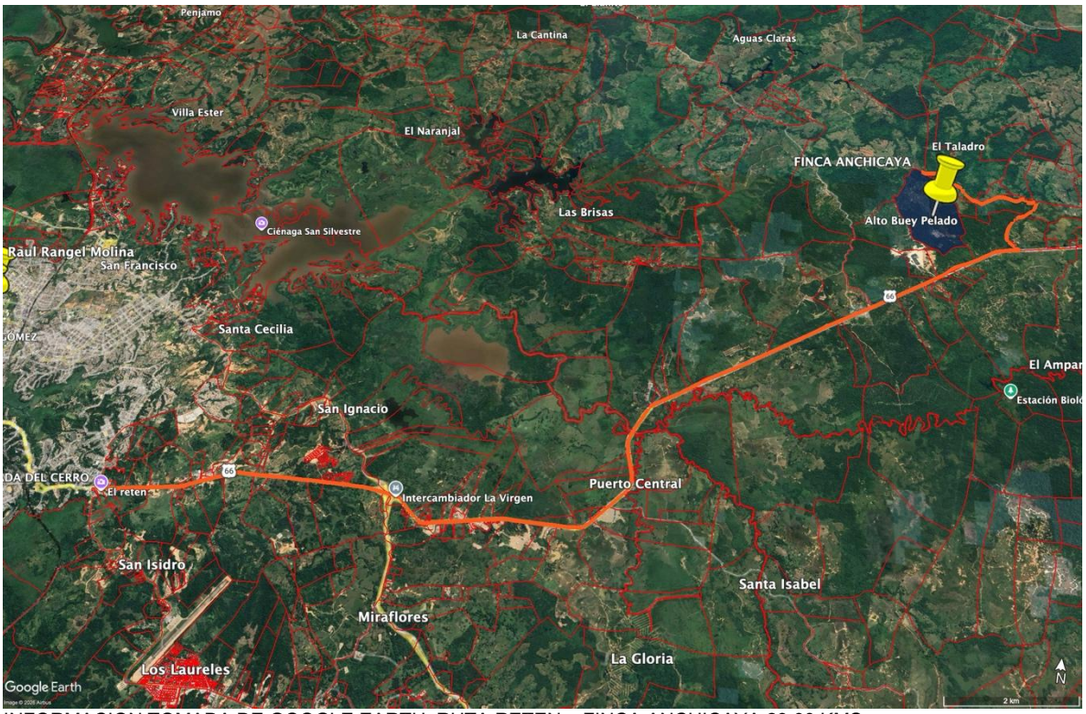
Edificaciones de vivienda rural y construcción de locales comerciales sobre la vía Barranca-Bucaramanga.

6. EL PREDIO

6.1. EL TERRENO

6.1.1. UBICACIÓN

El predio objeto de este avalúo se localiza a unos 18,75 kilómetros aproximadamente de la carretera que conduce del casco urbano de Barrancabermeja (sector el retén), accediendo a mano derecha por la vía destapada veredal que bordea el Lote S3 Montebello y a 4,25 kms de recorrido hacia el noroeste encontramos el lindero parcial norte del predio Anchicayá (acceso general), para un total de 23,00 kms. de recorrido en un tiempo aproximado de 20 minutos.

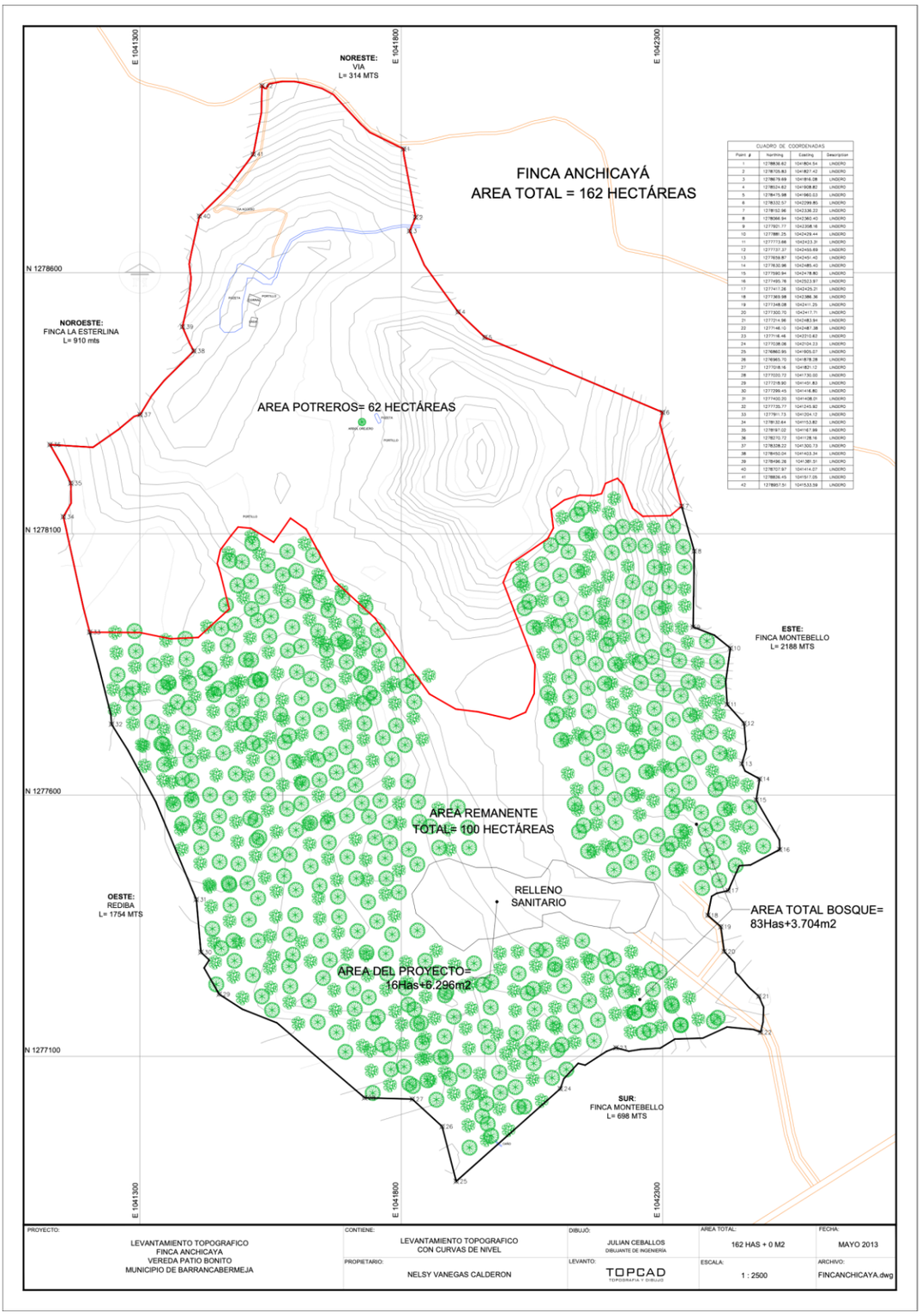


INFORMACION TOMADA DE GOOGLE EARTH. RUTA RETEN – FINCA ANCHICAYA 23.00 KMS.

Coordenadas Geográficas 7.1022, -73.0820

6.1.2. FORMA GEOMÉTRICA

El predio es de forma irregular. Su relación frente y fondo son bien proporcionados, y no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos.



Fuente: Plano actual de la figura geométrica.

6.1.3. TOPOGRAFIA Y RELIEVE

Su topografía es ondulada en área de bosques y 62 has. Aproximadas de potreros, permitiendo versatilidad parcial al momento de su aprovechamiento.

6.1.4. FRENTE(S) SOBRE VIA(S)

Se observa un frente parcial sobre el sector noreste de 314,00 metros sobre la vía interna carreteable destapada y acceso al predio.

6.1.5. EXPLOTACION ACTUAL

El predio es un bien privado, y actualmente no cuenta con ninguna actividad agrícola ni ganadera (se encuentra en rastrojado en el área de potreros y el área restante en bosque).

6.2. LAS CONSTRUCCIONES

No se observan construcciones.

6.3. CULTIVOS Y ESPECIES

El predio se encuentra en rastrojado, Y se observan algunas especies maderables.

6. IDENTIDAD PREDIAL

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
FINCA ANCHICAYA	303-1558	68081000100080114000

Fuente: Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. 303-1558.

7. LINDEROS

7.1. LINDEROS GENERALES DEL PREDIO

Según escritura No. 0445 del 08-03-2013 de la Notaria Primera de Barrancabermeja (Compraventa) y matrícula inmobiliaria No. 303-1558, los linderos son los siguientes:

NORTE: PARTIENDO DE LA ESTACION NUEMRO 1 LOCALIZADA EN LA INTERSECCION DE COLINDANCIAS DE CAMILO RUEDA, FRANCISCO VILLA Y LA PETICIONARIA, HASTA LA ESTACION NUMERO CUATRO (04) DESLINDANDO ESTE PROYECTO CERCAS DE ALAMBRE AL MEDIO Y MEJORAS DE FRANCISCO VILLA, EN LONGITUD TOTAL DE 305,09 METROS.

OCCIDENTE: DE LA ESTACION NUMERO CUATRO (4) A LA NUMERO VEINTICUATRO (24), DESLINDANDO EN ESTE TRAYECTO TROCHAS DE MONTAÑA AL MEDIO CON MEJORAS DE FRANCISCO VILLA, EN 726,30 METROS Y CON BALDIOS NACIONALES EN 1.300 METROS.

SUR DE LA ESTACION NUMERO VEINTICUATRO (24) A LA NUMERO VEINTISEIS (26), DESLINDANDO BALDIOS NACIONALES EN 1.300 METROS SUR, DE LA ESTACION NUMERO 24 A LA 26 DESLINDANDO NACIONALES EN 567 METROS Y 1.049,60 METROS, ARBOLES MARCADOS AL MEDIO 26-27 04°05´Y 210 METROS 27-28 59°58´Y 550 METROS DESLINDANDO MEJORAS DE SAID SHALABI EN 760 METROS.

ORIENTE: DE LA ESTACION NUMERO VEINTIOCHO (28) A LA 31 Y 702 METROS DESLINDANDO EN TODO ESTE TRAYECTO MEJORAS DE EUGENIA PEREZ EN 785 METROS TROCHAS DE RASTROJOS AL MEDIO DE LA 31-32-29°04´Y 547,50 METROS DESLINDANDO MEJORAS DE JUAN GARCIA, EN LONGITUD ANOTADA 33-32, 279°.44´Y 197 METROS 33-34 324°.37´Y 165 METROS 34-1 Y ENCIERRA 241°71´ Y 171 METROS DESLINDANDO EN TODO ESTE TRAYECTO TROCHAS DE RASTROJOS Y ARBOLES MARCADOS AL MEDIO CON MEJORAS DE CAMILO RUEDA EN LONGITUD TOTAL DE 533 METROS.

7.2. ÁREAS DE TERRENO

El área avaluada según documentación aportada levantamiento topográfico corresponde a:

DESCRIPCION	HA.
Area total del predio	162 HAS.
Area neta A avaluar	**162 HAS.**

8. REGLAMENTACIÓN

Según Acuerdo 018 del 1 de marzo de 2022, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio del Barrancabermeja, el predio se encuentra definido así:

Sector Normativo Rural

Docusign Envelope ID: 0EF80E32-BA08-49BD-A56F-6E1AB0D949F0

Dirección de **Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial**

CONCEPTO DE USO DE SUELO

DPDOT No. 0113 – 2026

LA DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESRROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

CONCEPTUA:

Que, de conformidad con el Plan de Manejo Ambiental del Distrito Regional de Manejo Integrado Humedal San Silvestre, adoptado mediante Acuerdo 045 de 2022 de la Corporación Autónoma *Regional* de Santander – CAS, predio identificado con cédula catastral anterior 68081000100080114000, cédula catastral actual 68081000100000008011400000000000, dirección FINCA ANCHICAYA Vereda El Tapazón del Corregimiento La Fortuna, del Distrito de Barrancabermeja se encuentra en al interior del DRMI Humedal San Silvestre en, Subzona para el aprovechamiento sostenible, Subzona para el desarrollo.



Zona de Uso Sostenible / Subzona Para el Desarrollo
En esta subzona se permite el desarrollo de los siguientes usos: **Usos de preservación.** • Actividades definidas en la categoría de manejo de preservación. **Uso de restauración** • Actividades definidas en la categoría de manejo de restauración. Uso sostenible: • Actividades agrícolas, cultivos permanentes y transitorios semintensivos • Actividades pecuarias sostenibles • Actividades de construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura • Aprovechamiento y manejo forestal sostenible. • Actividades industriales de bajo y mediano impacto que no afecten los VCBH. • Agroindustria • Actividades de exploración y explotación de hidrocarburos y sector minero energética • En las zonas de desarrollo sostenible solo está permitido el desarrollo o construcción de vivienda campesina, con una densidad de ocupación de 1 vivienda por cada unidad agrícola familiar; sin perjuicio de lo anterior, para los predios inferiores a la Unidad Agrícola Familiar cuya fragmentación se haya realizado con antelación a la publicación del acuerdo que adopte el Plan de Manejo del DRMI Humedal San Silvestre la densidad de ocupación será de 1 vivienda por hectárea; La anterior restricción no aplica en el evento de donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas. • Las definiciones de uso para el DRMI corresponden a lineamientos de vivienda rural dispersa, considerada como la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre. • Procesos de recuperación de las capacidades productivas en suelos fuertemente sobreexplotados. • Equipamientos de uso público. • Usos definidos para las zonas de preservación y restauración.

Docusign Envelope ID: 0EF80E32-BA08-49BD-A56F-6E1AB0D949F0

- Ecoturismo, turismo comunitario y agroturismo.
- Infraestructura hotelera, centros recreacionales.
- Servicios a la vía.

Uso de Conocimiento

- Educación ambiental que permita la preservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI.
- Actividades de investigación científica con los respectivos permisos.

Usos de disfrute

- Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría."

CATEGORIA DE MANEJO DE USO SOSTENIBLE
Subzona para el aprovechamiento sostenible

Usos de preservación:
• Actividades definidas en la categoría de manejo de preservación.
Uso de restauración:
• Actividades definidas en la categoría de manejo de restauración.
Uso sostenible:
• Agrosilvicola.
• Agroforestales.
• Actividad Pecuaria de baja intensidad, zoocriaderos, pesca artesanal Reglamentada por la AUNAP.
• Procesos de recuperación de las capacidades productivas en suelos fuertemente sobre explotados.
• Equipamientos de uso público.
• Turismo comunitario y agroturismo.
• Actividades de meliponicultura, apicultura orgánica, y aprovechamiento de productos secundarios del bosque tale como semillas, aceites esenciales y oleorresinas, gomas y resinas, pigmentos y tintes naturales, plantas medicinales y fitofarmacéuticos, siempre y cuando su extracción y producción sean autorizadas por la CAS.
• Servicios a la vía.
• En las zonas de desarrollo sostenible solo está permitido el desarrollo o construcción de vivienda campesina, con una densidad de ocupación de la vivienda por cada unidad agrícola familiar sin perjuicio de lo anterior, para los predios ¡inferiores a la Unidad Agrícola familiar cuya fragmentación se haya realizado con antelación a la publicación del acuerdo que adopte el Plan de Manejo del DRMI Humedal San Silvestre la densidad de ocupación será de 1 vivienda por hectárea; La anterior restricción no aplica en el evento de donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.
• Las definiciones de uso para el DRMI corresponden a lineamientos de vivienda rural dispersa. considerada como la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.
Uso de Conocimiento.
• Educación ambiental que permita la preservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI.
• Actividades de investigación científica con los respectivos permisos.
Usos de disfrute:
• Comprende todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura liviana necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

NOTA: para el manejo de conflictos socio ambientales de actividades existentes en la zona de preservación se aplicará lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1955 de 2019 PND 2018-2022

El parágrafo segundo del artículo cuarto (4) del Acuerdo 045 de 2022 de la CAS establece que: *"Cualquier otra actividad que no esté tipificada como permitida se considera prohibidas. Adicional a lo anterior, las actividades permitidas o condicionadas no se eximen de gestionar, por parte de los interesados, los permisos, concesiones, licencias, o autorizaciones a que haya lugar, ante las Autoridades competentes."*

- Que conforma con el Mapa 16 "Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales" que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Barrancabermeja, adoptado mediante Acuerdo 018 de 2002, el predio identificado con cédula catastral anterior 68081000100080114000, cédula catastral actual 68081000100000008011400000000000, dirección FINCA ANCHICAYA Vereda El Tapazón del Corregimiento La Fortuna, del Distrito de Barrancabermeja se encuentra en Áreas Forestales Protectoras

Áreas forestales protectoras: Son áreas de suelo de aptitud forestal constituidas en bosque que son parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, étnica y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de

Docusign Envelope ID: 0EF80E32-BA08-49BD-A56F-6E1AB0D949F0

sostenibilidad y que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.

Uso Principal: Prevalece el efecto protector.
Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.
Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.

- Que conforme con el Mapa 17 Zonificación Ambiental" que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Barrancabermeja, adoptado mediante Acuerdo 018 de 2002, el predio identificado con cédula catastral anterior 68081000100080114000, cédula catastral actual 68081000100000008011400000000000, dirección FINCA ANCHICAYA Vereda El Tapazón del Corregimiento La Fortuna, del Distrito de Barrancabermeja se encuentra en Áreas Forestales Protectoras

Áreas forestales protectoras: Son áreas de suelo de aptitud forestal constituidas en bosque que son parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, étnica y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de sostenibilidad y que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.

Uso Principal: Prevalece el efecto protector.
Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.
Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.

- Que conforme *al* Mapa 18. Zonificación Ambiental de Suelo Rural y Suburbano que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Barrancabermeja, adoptado mediante Acuerdo 018 de 2002, el predio identificado con cédula catastral anterior 68081000100080114000, cédula catastral actual 68081000100000008011400000000000, dirección FINCA ANCHICAYA Vereda El Tapazón del Corregimiento La Fortuna, del Distrito de Barrancabermeja r se localiza en Áreas Agropecuarias.

Según el artículo 198 del Acuerdo 018 de 2002, el siguiente es el régimen de usos en la categoría de áreas agropecuarias.

"Áreas agropecuarias:
Usos principales: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector productor, para promover la formación de bosques productores protectores.
Usos compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas y Silvicultura.
Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales.

Docusign Envelope ID: 0EF80E32-BA08-49BD-A56F-6E1AB0D949F0

Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industria transformadora y manufacturera".

- Que conforme al Mapa 11 - Uso potencial, que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Barrancabermeja, adoptado mediante Acuerdo 018 de 2002, el predio identificado con cédula catastral anterior 68081000100080114000, cédula catastral actual 68081000100000008011400000000000, dirección FINCA ANCHICAYA Vereda El Tapazón del Corregimiento La Fortuna, del Distrito de Barrancabermeja r se localiza en Áreas Agropecuarias.

Uso Agroforestal.
Uso que debería darse a suelos con limitaciones para un uso específico, deben combinarse los cultivos agrícolas, forestales y pastoriles, con una correcta distribución.

Sistema Silvopastoril (SP). Combinación de pastoreo y bosques, Suelos superficiales o profundos, con pendientes levemente inclinadas hasta moderadamente abruptas (0 – 58%) de textura arcillo rocosa. Arcillosa y compleja.

NOTAS ACLARATORIAS

1. Conforme al numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el concepto de uso de suelo se define como: "*Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas*".
2. Este documento NO constituye licencia urbanística, permiso o autorización. El trámite de la respectiva licencia urbanística debe realizarse ante la Curaduría Urbana.
3. Este documento solo conceptúa sobre el desarrollo de una actividad específica, única y exclusivamente en la dirección o ubicación referenciada.
4. En caso de no acatar los condicionamientos de este concepto de uso de suelo se incumplirá con requisitos establecidos en el numeral 1 del artículo 87 del Código Nacional de Policía - Ley 1801 de 2016.
5. Este concepto de uso será válido mientras esté vigente el Acuerdo 018 de 2002 y los instrumentos que lo desarrolla.

Lo anterior se expide en Barrancabermeja, a los diecinueve (19) días del mes de marzo de 2026, por solicitud del (a) señor (a): LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ. Director de Servicios Administrativos. Radicado por correo.

Firmado por:

RICARDO ANDRÉS HERRERA JARAMILLO
Director de Planeación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial
Secretaria Distrital de Planeación

	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Elaboró y Proyectó	Omar Millan		19-03-2026
Revisión Técnica	Olga Yolanda Cristancho Guerrera		19-03-2026
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma			

9. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

9.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El predio aparentemente no presenta ningún tipo de inestabilidad que pueda poner en riesgo el mismo.

9.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa ningún factor ambiental negativo que afecte el inmueble objeto del avalúo.

9.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El terreno donde se levanta el inmueble no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre, cesiones ni vías.

9.4. SEGURIDAD
El sector cuenta con seguridad del Estado.

9.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS
Hasta el momento de la visita las condiciones de seguridad son normales.

10. ASPECTOS ECONOMICOS

10.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA
Se evidencia una actividad edificadora baja, actualmente las intervenciones se presentan a nivel de vivienda rural y algunos locales de comercio al lado de la vía.

10.2. OFERTA Y DEMANDA
Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta es baja.

10.3. ASPECTOS VALORIZANTES
Dentro de los aspectos valorizantes del inmueble encontramos la ubicación sobre la vía carreteable interna permitiendo el acceso al predio por el lindero noreste, su ubicación dentro del sector y las proporciones del predio.

10.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES
No se observan aspectos desvalorizantés, excepto por no tener acceso directo desde la autopista Bca - Bucaramanga.

10.5. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)
Su mayor y mejor uso se encuentra acorde a la norma urbanística aprobada.

11. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION

- Solicitud del avalúo con fecha del 10 de marzo de 2026.
- Certificado de Tradición de la matrícula inmobiliaria 303-1558 expedido el 10 de marzo de 2026 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.
- Escritura Pública Número 0445 del 8 de agosto de 2013 otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja. (Compraventa).
- Escritura Pública Número 2624 del 8 de marzo de 2014 otorgada por la Notaría Decima del Círculo de Bucaramanga. (Compraventa derechos de Cuota 44.44%).
- Levantamiento topográfico finca Anchicayá.
- Se efectuó la visita al predio el día 20 de marzo de 2026, y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- Secuencia fotográfica.
- Se consultó el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Barrancabermeja.
- Se consultó el Geoportal del Distrito de Barrancabermeja.

12. CONSIDERACIONES

- Ubicación y zona de influencia del predio.
- Vías de acceso y comunicación.
- Área, frente y forma del predio.
- La disponibilidad de los servicios públicos existentes en el sector.
- El uso potencial del predio de acuerdo con el tipo de uso y actividad que soporta.
- Su estado de conservación y mantenimiento.
- Valores de mercado inmobiliario analizados, cuantificados y homogeneizados con base en la oferta, valoraciones y transacciones en el sector.
- La valoración de los inmuebles del sector está condicionada a las circunstancias por las que actualmente atraviesa la finca raíz.
- A la fecha de este avalúo el valor general de los diferentes tipos de predios está en renovación, por consiguiente, el valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Certificamos que no tenemos intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con el propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.

13. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Para efectos del presente avalúo se utiliza la metodología valuatoria establecida en la Resolución 620 de septiembre 2008 del IGAC, la cual regula expresamente el tema de la estimación del valor comercial de los predios en Colombia.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

Vc = {Ct – D} + Vt
En donde:
Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

13.1. METODOS UTILIZADOS

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizan el **Método de Comparación o de Mercado**.

14. ANALISIS DE VALORES

14.1. VALOR DE TERRENO

Para la determinación del valor se han tomado como referencia ofertas de predios que de alguna manera son comparables sobre el predio objeto del presente avalúo, los cuales presentan especificaciones similares al del predio valuado.

Se hace mercado de terrenos ubicados en el sector, entre el Corregimientos de La Fortuna y Barrancabermeja, inmuebles comparables por ubicación.

DATOS DEL INMUEBLE AVALUADO	
MUNICIPIO	BARRANCABERMEJA
DIRECCIÓN	FINCA ANCHICAYA
ÁREA DEL LOTE (m²)	162,0000
ÁREA CONSTRUIDA (m²)	0,00
EDAD ÁREA CONSTRUIDA	0

ESTUDIO DE MERCADO

Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (ha)	Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado % Negociación	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN			Valor / m² Terreno	Valor / m² Terreno Homologado
								Factor Tamaño	Factor Ubicación	Factor Potencial de Desarrollo		
1	https://casas.trovit.com.co/detal/02654981-c748-7e2e-a782-7691736edb39?t_pvid=ea887881-61bc-46d9-aa0b-7d300048c9f5&page=1&t_sec=1&t_pos=5&t_search_term=finca+barrancabermeja&origin=2&type=direct&trovit_type=1&t_search_terms=finca+barrancabermeja	FINCA EN BARRANCABERMEJA DE 89 HAS. JURISDCCION DEL CENTRO ECOPETROL	FINCA (Nombre de la Fuente : domos.com.co)	**98,00**	**$1.960.000.000**	0,00%	$ 1.960.000.000	1,10	0,90	1,00	**20.000.000**	**19.800.000**
2	https://casas.trovit.com.co/detal/01f4be6fa4bc27e6-ba21-42c1-9999-f6f6d6a87e_pvid=ea887881-61bc-46d9-aa0b-7d300048c9f5&page=1&t_sec=1&t_pos=6&t_search_term=finca+barrancabermeja&origin=2&type=direct&trovit_type=1&t_search_terms=finca+barrancabermeja	FINCA EN LA VEREDA LA LEGIA, Limita con la via pavimentada o troncal del Magdalena Medio.	FINCA (Nombre de la Fuente : casastrovit.com.co)	**207,00**	**$3.726.000.000**	0,00%	$ 3.726.000.000	0,95	0,95	1,10	**18.000.000**	**17.869.500**
3	https://www.finkeros.com/finca-en-venta-en-Barrancabermeja-Santander/la-primavera-1799	FINCA LA PRIMAVERA EN LA VEREDA CIENAGA BRAVA a un kilometro del intercambiador la Virgen . A 5 minutos de la ciudad, con acceso a la gran via Yuma y ruta del cacao Tel: 3004901885	FINCA (Nombre de la Fuente : finkeros.com)	**78,00**	**$1.800.000.000**	0,00%	$ 1.800.000.000	1,10	0,90	0,95	**23.076.923**	**21.703.846**
4	https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-san-vicente-de-chucuri-santander_FN213321.php	FINCA EN VENTA SECTOR LA FORTUNA SAN VICENTE DE CHUCURI. Cerca a la base del ejercito y presencia de ecopetrol.	FINCA (Nombre de la Fuente : bienesonline.co	**83,00**	**$1.819.999.999**	0,00%	$ 1.819.999.999	1,10	0,90	0,95	**21.927.711**	**20.623.012**
5	https://casas.waa2.com.co/detal/7dc2930e636da16834461550369f9dc1c&pvid=c2620barrancabermeja%20santander&type=sale	FINCA EN VENTA BARRANCABERMEJA, a tan solo 100 metros de la ruta del sol.	FINCA (Nombre de la Fuente : casas.waa2.com.co	**99,00**	**$2.178.000.000**	0,00%	$ 2.178.000.000	1,10	0,90	0,95	**22.000.000**	**20.691.000**

PROMEDIO	$20.137.472
DESVIACIÓN ESTANDAR	$1.436.424
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,13%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,07
LIMITE SUPERIOR	$21.573.896
LIMITE INFERIOR	$18.701.048
VALOR ADOPTADO	$20.137.000

La muestra estadística debe considerarse acertada, dado la Resolución 0620 del IGAC considera que para considerarse válida la muestra, el coeficiente de variación no debe ser inferior a -7,5% ni superior a 7,5%. La mediana es considerada estadísticamente como el valor más probable y es el que se debe tomar. El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7,13%, por lo tanto, podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable (Ver ANEXO 3. ESTUDIO DE MERCADO).

En general las ofertas encontradas no presentan afectaciones que se constituyen en un elemento que afecta de alguna forma la comercialización del inmueble. De acuerdo al análisis, se encuentran cinco predios en el sector, con características similares y en el mismo entorno del predio valuado, por lo tanto, se define un valor de terreno de **$20.137.000** por hectárea.

15. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial del inmueble es:

15.1. VALOR RAZONABLE DEL TERRENO

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	HAS.	162	20.137.000	3.262.194.000
VALOR TOTAL				**3.262.194.000**

SON: TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE ($3.262.194.000,00).

NOTA 1: El presente informe no realiza ningún estudio de títulos, por lo cual cualquier situación relacionada con la transferencia de la propiedad, áreas y linderos. La información al respecto es tomada directamente de los documentos aportados.
NOTA 2: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

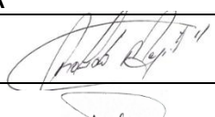
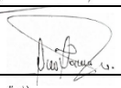
Cordialmente,



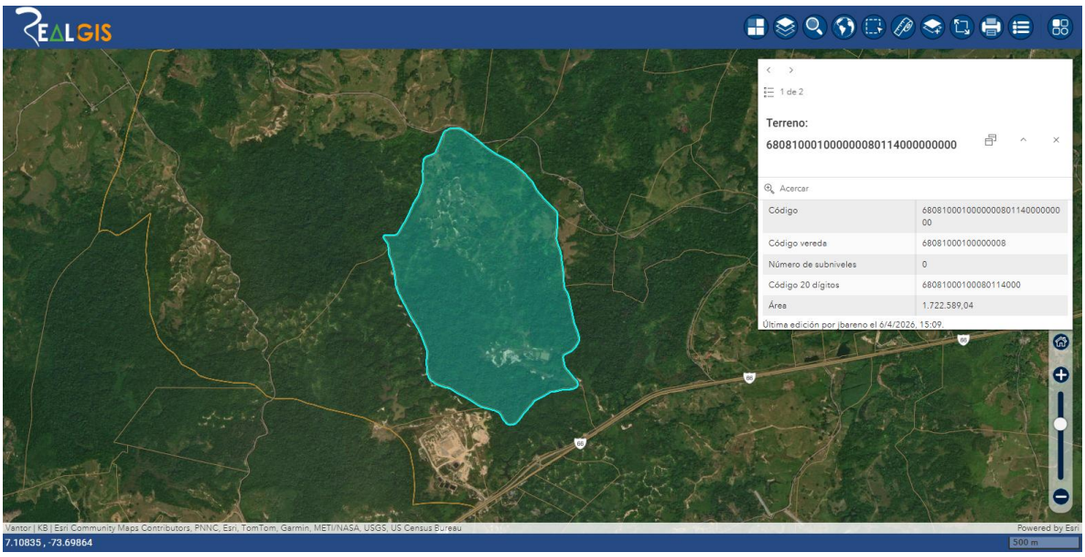
ROLANDO E. MEJIA ALMENDRALES
ARQUITECTO
CPS 0345-26

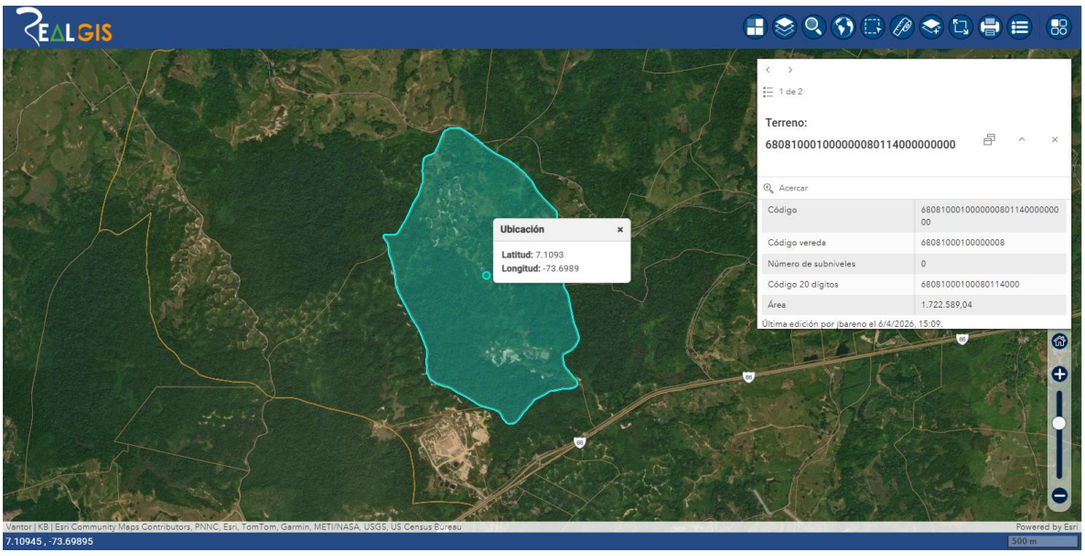


LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
PERITO AVALUADOR RAA
CPS 0806-26

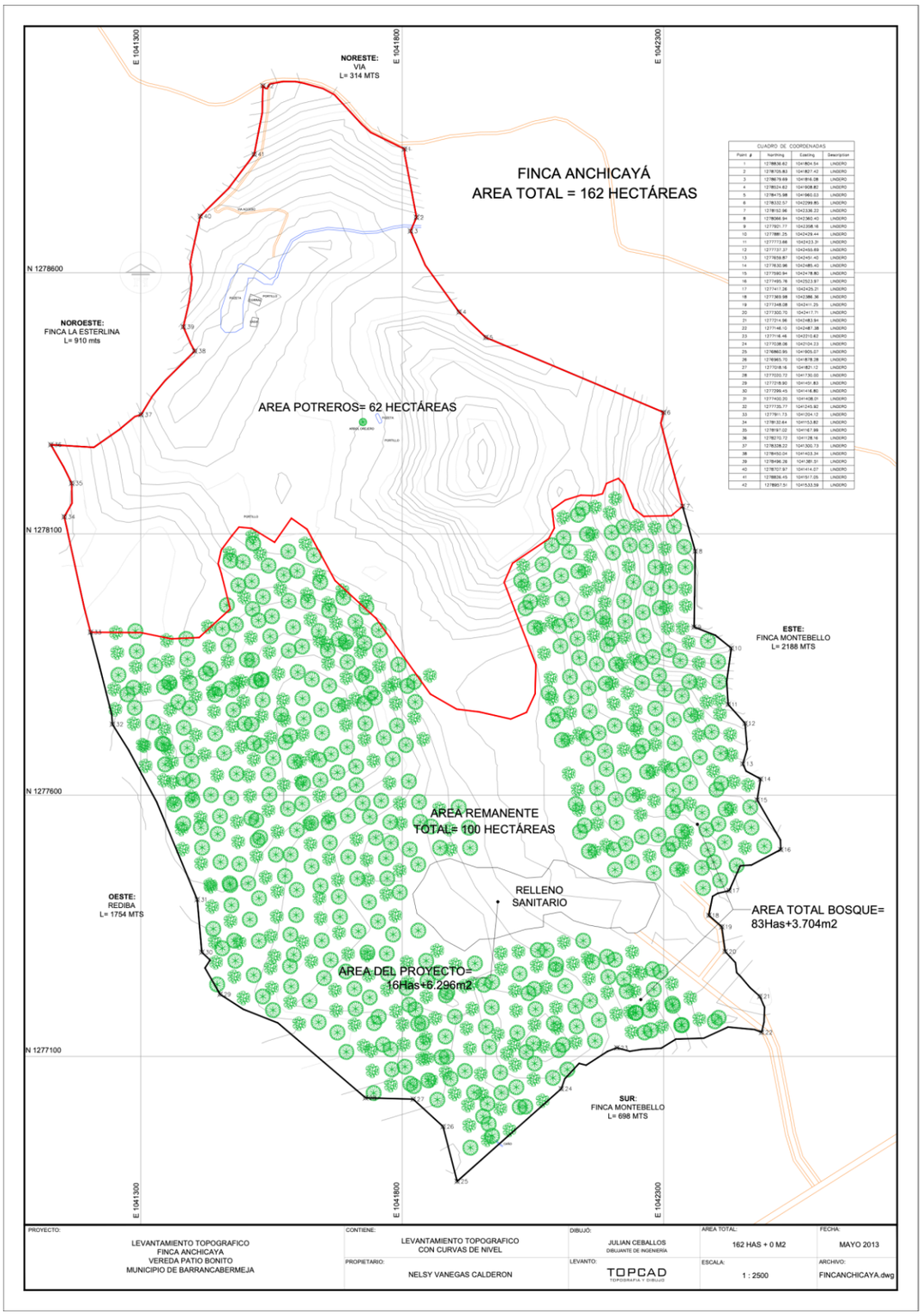
	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	**Rolando Esteban Mejía Almendrales - Contratista**		**Marzo del 2026**
Proyectó	**Luis Alberto Orrego Usuga - Contratista**		**Marzo del 2026**
Revisó	**Arquitecto Mauricio Alfonso Vera Gallardo - Conttratista**		**Marzo de 2026**
Aprobó:	**Dr. Luis Eduardo Cruz González – Director de Servicios Administrativos**		**Marzo de 2026**

ANEXO 1. CONSULTA CATASTRAL

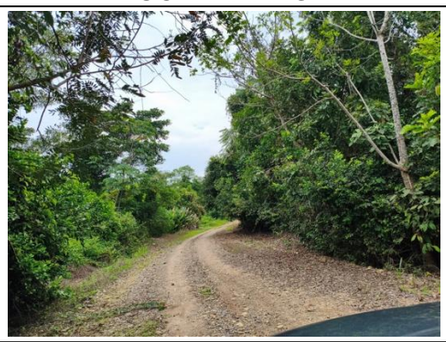




ANEXO 2. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

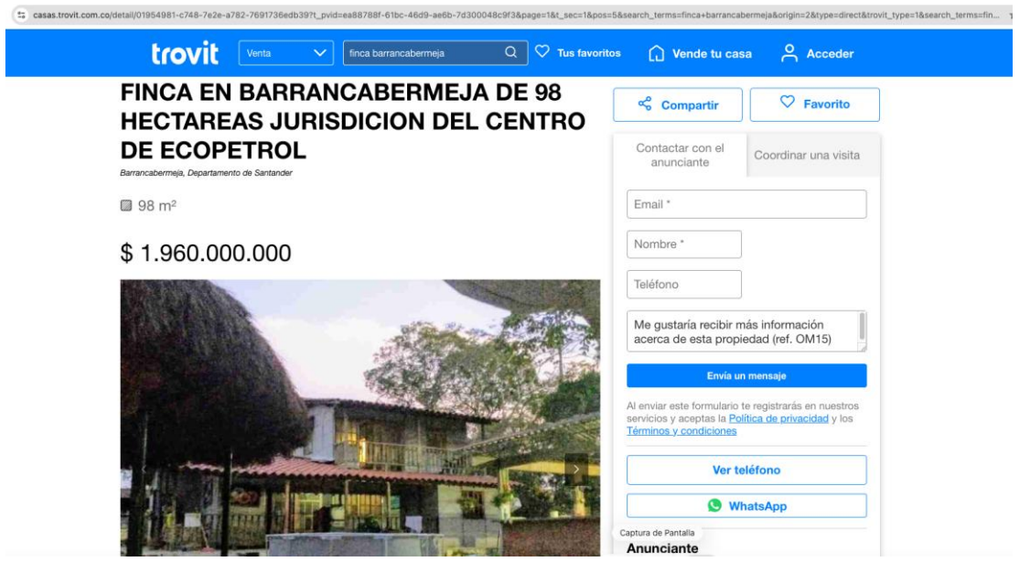


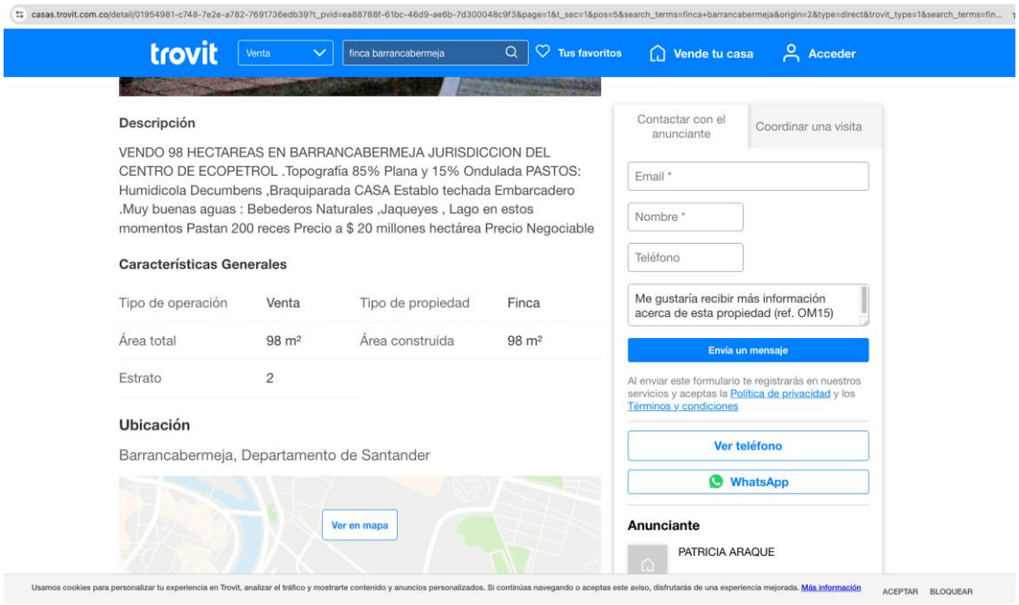
ANEXO 3. REGISTRO FOTOGRAFICO

	
AUTOPISTA BARRANCA-BUCARAMANGA	ACCESO VIA CARRETEABLE
	
VIA CARRETEABLE	PANORAMICA
	
PANORAMICA	VISTA GENERAL
	
PANORAMICA	VISTA GENERAL BOSQUES

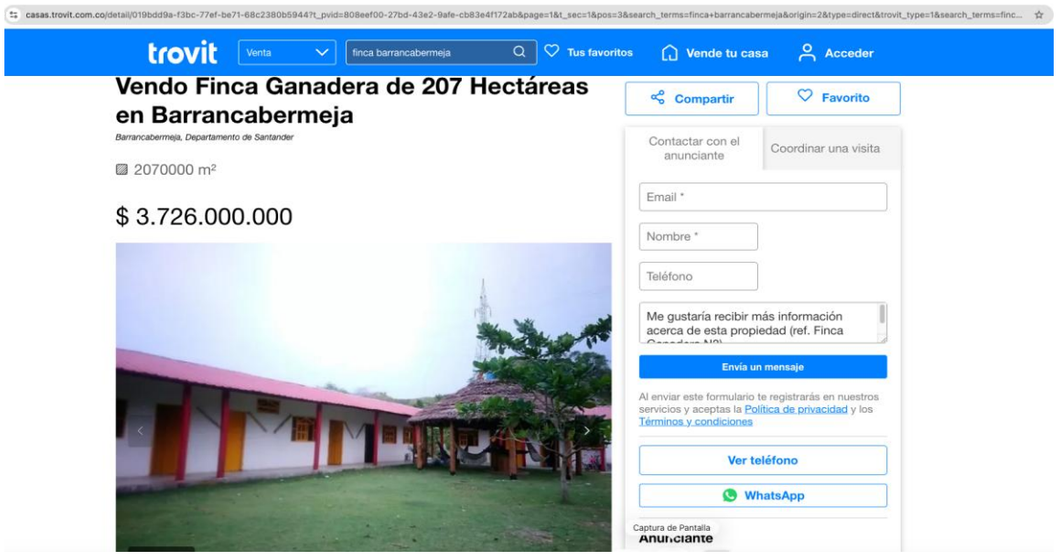
ANEXO 4. ESTUDIO DE MERCADO

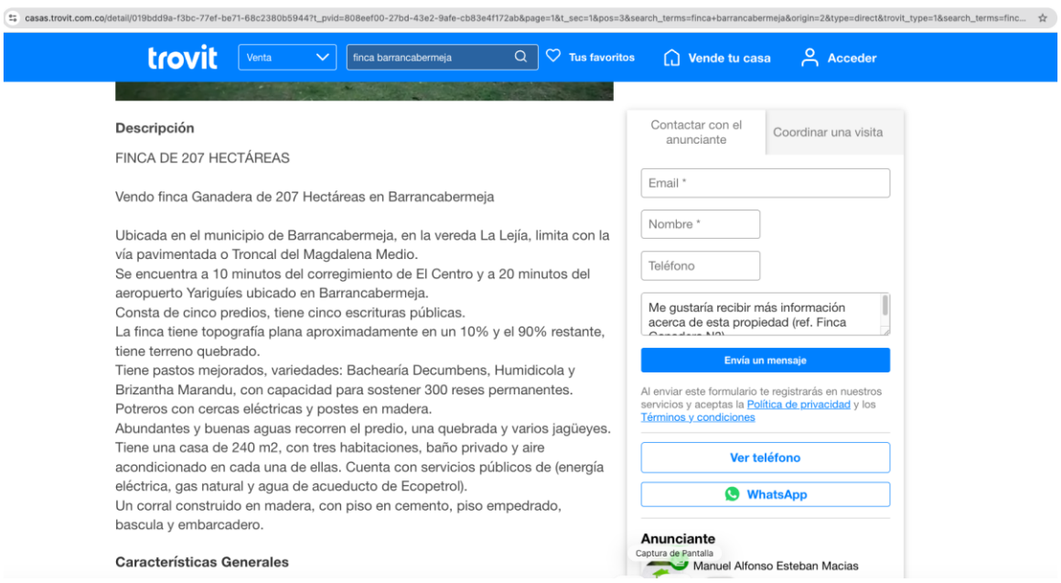
MUESTRA 1



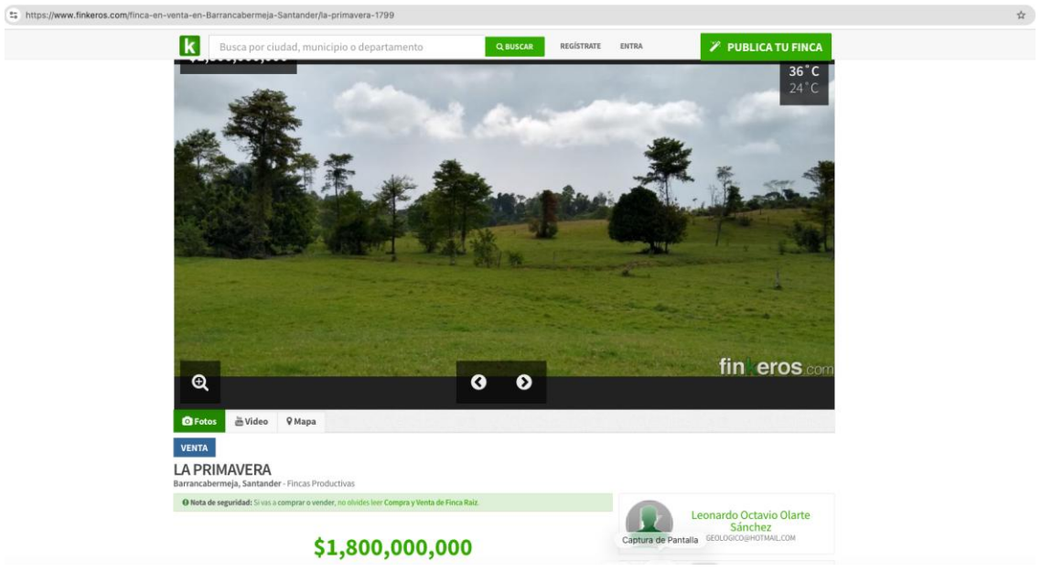


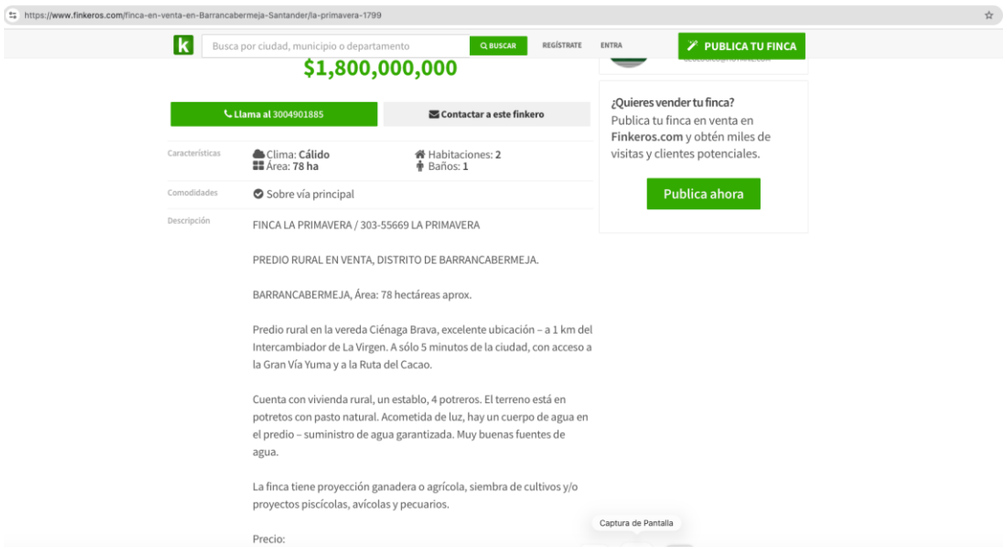
MUESTRA 2


casas.trovit.com.co/detail/019bdd9a-f3bc-77ef-be71-68c2380b5944?t_pvid=808eef00-27bd-43e2-9afe-cb83e4f172ab&page=1&t_sec=1&pos=3&search_terms=finca+barrancabermeja&origin=2&type=direct&trovit_type=1&search_terms=finc...
trovit
Venta
finca barrancabermeja
Tus favoritos
Vende tu casa
Acceder
Vendo Finca Ganadera de 207 Hectáreas en Barrancabermeja
Barrancabermeja, Departamento de Santander
2070000 m²
$ 3.726.000.000
Compartir
Favorito
Contactar con el anunciante
Coordinar una visita
Email *
Nombre *
Teléfono
Me gustaría recibir más información acerca de esta propiedad (ref. Finca
Envía un mensaje
Al enviar este formulario te registrarás en nuestros servicios y aceptas la Política de privacidad y los Términos y condiciones
Ver teléfono
WhatsApp
Captura de Pantalla

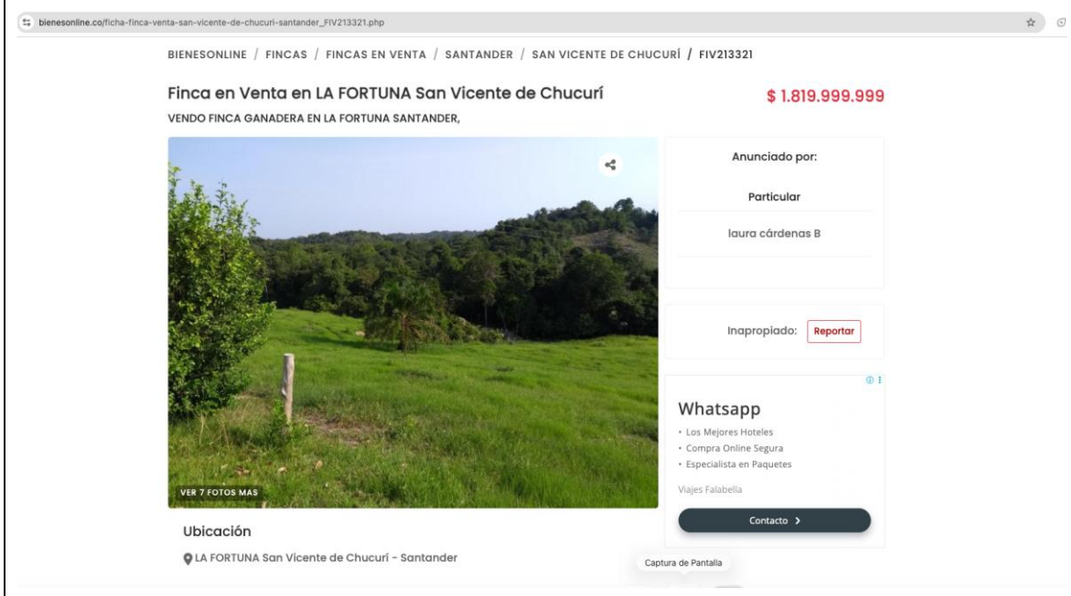

casas.trovit.com.co/detail/019bdd9a-f3bc-77ef-be71-68c2380b5944?t_pvid=808eef00-27bd-43e2-9afe-cb83e4f172ab&page=1&t_sec=1&pos=3&search_terms=finca+barrancabermeja&origin=2&type=direct&trovit_type=1&search_terms=finc...
trovit
Venta
finca barrancabermeja
Tus favoritos
Vende tu casa
Acceder
Descripción
FINCA DE 207 HECTÁREAS
Vendo finca Ganadera de 207 Hectáreas en Barrancabermeja
Ubicada en el municipio de Barrancabermeja, en la vereda La Lejía, limita con la vía pavimentada o Troncal del Magdalena Medio.
Se encuentra a 10 minutos del corregimiento de El Centro y a 20 minutos del aeropuerto Yariguíes ubicado en Barrancabermeja.
Consta de cinco predios, tiene cinco escrituras públicas.
La finca tiene topografía plana aproximadamente en un 10% y el 90% restante, tiene terreno quebrado.
Tiene pastos mejorados, variedades: Bachearía Decumbens, Humidicola y Brizantha Marandu, con capacidad para sostener 300 reses permanentes.
Potreros con cercas eléctricas y postes en madera.
Abundantes y buenas aguas recorren el predio, una quebrada y varios jagüeyes.
Tiene una casa de 240 m2, con tres habitaciones, baño privado y aire acondicionado en cada una de ellas. Cuenta con servicios públicos de (energía eléctrica, gas natural y agua de acueducto de Ecopetrol).
Un corral construido en madera, con piso en cemento, piso empedrado, bascula y embarcadero.
Características Generales
Contactar con el anunciante
Coordinar una visita
Email *
Nombre *
Teléfono
Me gustaría recibir más información acerca de esta propiedad (ref. Finca
Envía un mensaje
Al enviar este formulario te registrarás en nuestros servicios y aceptas la Política de privacidad y los Términos y condiciones
Ver teléfono
WhatsApp
Anunciante
Captura de Pantalla
Manuel Alfonso Esteban Macias

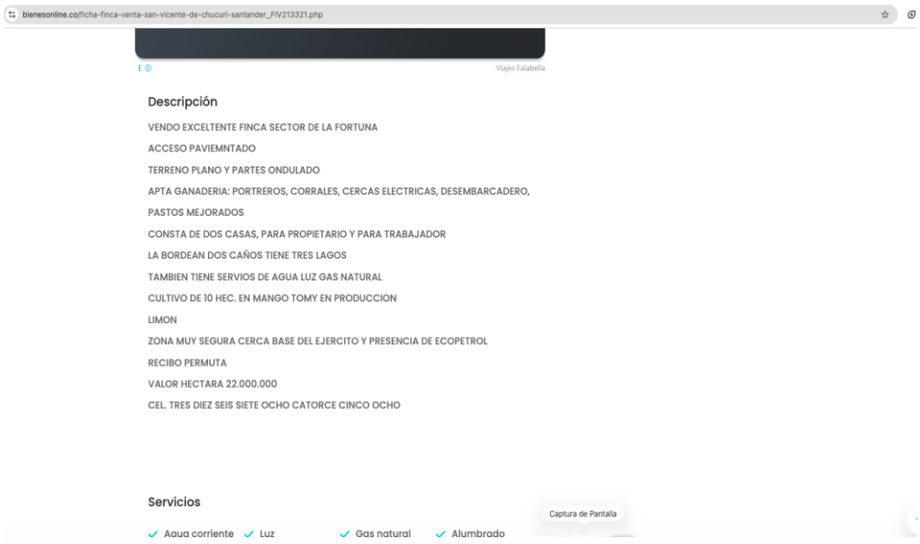
MUESTRA 3


https://www.finkeros.com/finca-en-venta-en-Barrancabermeja-Santander/la-primavera-1799
Busca por ciudad, municipio o departamento
BUSCAR
REGÍSTRATE
ENTRA
PUBLICA TU FINCA
36°C
24°C
Fotos
Video
Mapa
VENTA
LA PRIMAVERA
Barrancabermeja, Santander - Fincas Productivas
Nota de seguridad: Si vas a comprar o vender, no olvides leer Compra y Venta de Finca Raiz.
$1,800,000,000
Leonardo Octavio Olarte Sánchez
GEOLOGICO@HOTMAIL.COM
Captura de Pantalla

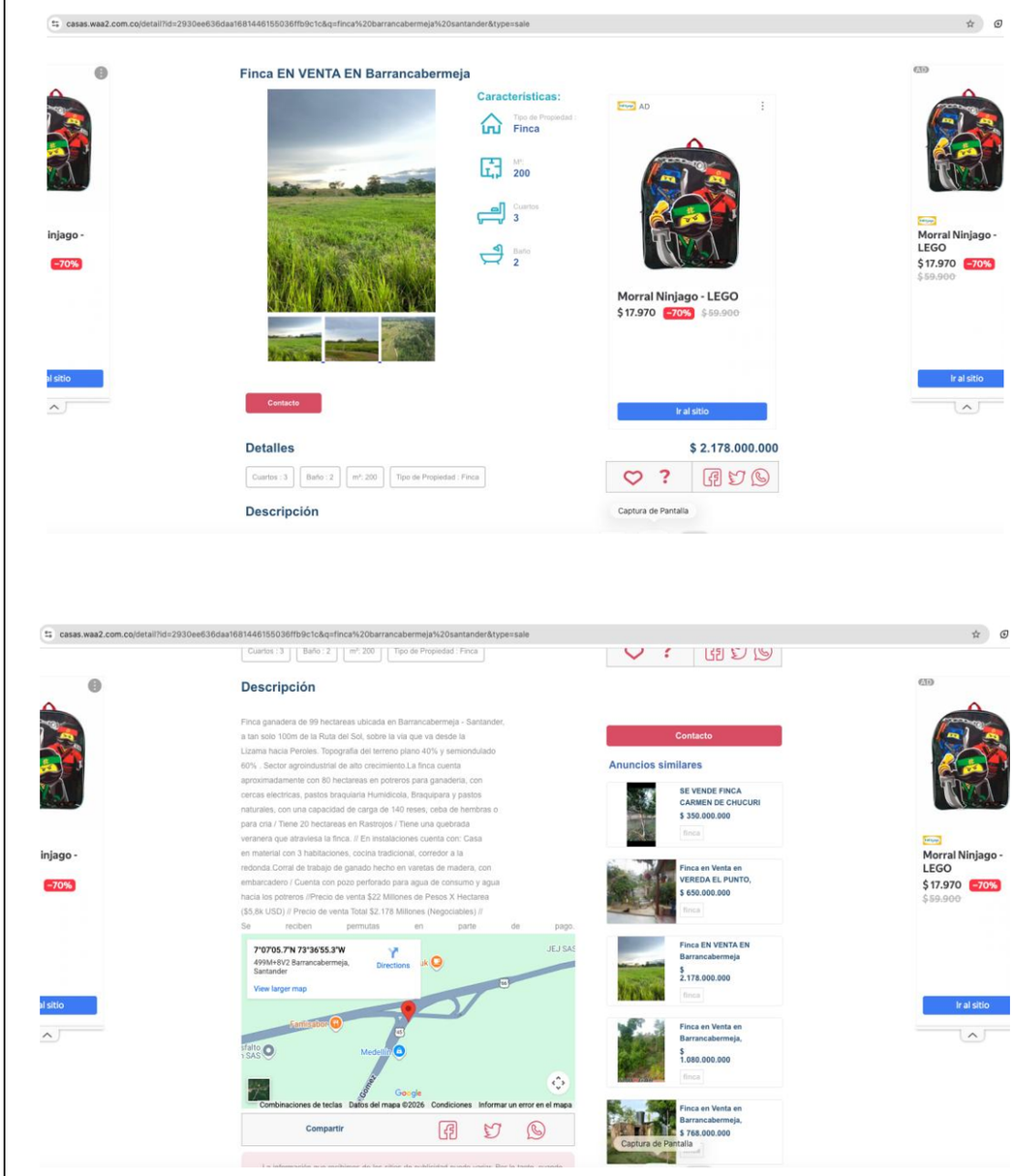

https://www.finkeros.com/finca-en-venta-en-Barrancabermeja-Santander/la-primavera-1799
Busca por ciudad, municipio o departamento
BUSCAR
REGÍSTRATE
ENTRA
PUBLICA TU FINCA
$1,800,000,000
Llama al 3004901885
Contactar a este finkero
Características
Clima: Cálido
Área: 78 ha
Habitaciones: 2
Baños: 1
Comodidades
Sobre vía principal
Descripción
FINCA LA PRIMAVERA / 303-55669 LA PRIMAVERA
PREDIO RURAL EN VENTA, DISTRITO DE BARRANCABERMEJA.
BARRANCABERMEJA, Área: 78 hectáreas aprox.
Predio rural en la vereda Ciénaga Brava, excelente ubicación – a 1 km del Intercambiador de La Virgen. A sólo 5 minutos de la ciudad, con acceso a la Gran Vía Yuma y a la Ruta del Cacao.
Cuenta con vivienda rural, un establo, 4 potreros. El terreno está en potretos con pasto natural. Acometida de luz, hay un cuerpo de agua en el predio – suministro de agua garantizada. Muy buenas fuentes de agua.
La finca tiene proyección ganadera o agrícola, siembra de cultivos y/o proyectos piscícolas, avícolas y pecuarios.
Precio:
¿Quieres vender tu finca?
Publica tu finca en venta en Finkeros.com y obtén miles de visitas y clientes potenciales.
Publica ahora
Captura de Pantalla

MUESTRA 4


bienesonline.co/ficha-finca-venta-san-vicente-de-chucuri-santander_FIV213321.php
BIENESONLINE / FINCAS / FINCAS EN VENTA / SANTANDER / SAN VICENTE DE CHUCURÍ / FIV213321
Finca en Venta en LA FORTUNA San Vicente de Chucurí
$ 1.819.999.999
VENDO FINCA GANADERA EN LA FORTUNA SANTANDER,
VER 7 FOTOS MAS
Anunciado por:
Particular
laura cárdenas B
Inapropiado:
Reportar
Whatsapp
• Los Mejores Hoteles
• Compra Online Segura
• Especialista en Paquetes
Viajes Falabella
Contacto
Ubicación
LA FORTUNA San Vicente de Chucurí - Santander
Captura de Pantalla


bienesonline.co/ficha-finca-venta-san-vicente-de-chucuri-santander_FIV213321.php
Viajes Falabella
Descripción
VENDO EXCELTENTE FINCA SECTOR DE LA FORTUNA
ACCESO PAVIEMNTADO
TERRENO PLANO Y PARTES ONDULADO
APTA GANADERIA: PORTREROS, CORRALES, CERCAS ELECTRICAS, DESEMBARCADERO,
PASTOS MEJORADOS
CONSTA DE DOS CASAS, PARA PROPIETARIO Y PARA TRABAJADOR
LA BORDEAN DOS CAÑOS TIENE TRES LAGOS
TAMBIEN TIENE SERVIOS DE AGUA LUZ GAS NATURAL
CULTIVO DE 10 HEC. EN MANGO TOMY EN PRODUCCION
LIMON
ZONA MUY SEGURA CERCA BASE DEL EJERCITO Y PRESENCIA DE ECOPETROL
RECIBO PERMUTA
VALOR HECTARA 22.000.000
CEL. TRES DIEZ SEIS SIETE OCHO CATORCE CINCO OCHO
Servicios
Agua corriente
Luz
Gas natural
Alumbrado
Captura de Pantalla

MUESTRA 5


casas.waa2.com.co/detail?id=2930ee636daa1681446155036ffb9c1c&q=finca%20barrancabermeja%20santander&type=sale
Finca EN VENTA EN Barrancabermeja
Características:
Tipo de Propiedad : Finca
M²: 200
Cuartos 3
Baño 2
Contacto
Detalles
Cuartos : 3
Baño : 2
m²: 200
Tipo de Propiedad : Finca
Descripción
$ 2.178.000.000
AD
Morral Ninjago - LEGO
$ 17.970 -70% $ 59.900
Ir al sitio
Captura de Pantalla
Descripción
Finca ganadera de 99 hectareas ubicada en Barrancabermeja - Santander, a tan solo 100m de la Ruta del Sol, sobre la via que va desde la Lizama hacia Peroles. Topografia del terreno plano 40% y semiondulado 60% . Sector agroindustrial de alto crecimiento.La finca cuenta aproximadamente con 80 hectareas en potreros para ganaderia, con cercas electricas, pastos braquiaria Humidicola, Braquipara y pastos naturales, con una capacidad de carga de 140 reses, ceba de hembras o para cria / Tiene 20 hectareas en Rastrojos / Tiene una quebrada veranera que atraviesa la finca. // En instalaciones cuenta con: Casa en material con 3 habitaciones, cocina tradicional, corredor a la redonda.Corral de trabajo de ganado hecho en varetas de madera, con embarcadero / Cuenta con pozo perforado para agua de consumo y agua hacia los potreros //Precio de venta $22 Millones de Pesos X Hectarea ($5,8k USD) // Precio de venta Total $2.178 Millones (Negociables) //
Se reciben permutas en parte de pago.
7°07'05.7"N 73°36'55.3"W
499M+8V2 Barrancabermeja, Santander
Directions
View larger map
Combinaciones de teclas Datos del mapa ©2026 Condiciones Informar un error en el mapa
Compartir
Contacto
Anuncios similares
SE VENDE FINCA CARMEN DE CHUCURI
$ 350.000.000
Finca en Venta en VEREDA EL PUNTO,
$ 650.000.000
Finca EN VENTA EN Barrancabermeja
$ 2.178.000.000
Finca en Venta en Barrancabermeja,
$ 1.080.000.000
Finca en Venta en Barrancabermeja,
$ 768.000.000
Captura de Pantalla

ANEXO 5. DOCUMENTOS AVALUADOR

PIN de Validación: b0480a6f

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROLANDO ESTEBAN MEJIA ALMENDRALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91420111, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91420111.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROLANDO ESTEBAN MEJIA ALMENDRALES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
24 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**15 Nov 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
24 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**10 Abr 2025**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Abr 2025	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b0480a6f

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Abr 2025	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Abr 2025	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
26 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Nov 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Abr 2025	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b0480a6f

https://www.raa.org.co

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Abr 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
15 Abr 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
15 Abr 2025

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: b0480a6f

https://www.raa.org.co

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0368, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 28 de Febrero de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0239, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 28 de Febrero de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0249, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0368, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0239, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 18 # 49 - 41
Teléfono: 3138319761
Correo Electrónico: avaluosarquitec@hotmail.com

Experiencia verificada:
- CAVIPRETROL - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2004.
- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - 2016.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial Kaizen
Arquitecto - Universidad del Atlántico
Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomás

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROLANDO ESTEBAN MEJIA ALMENDRALES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91420111.

PIN de Validación: b0480a6f

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) ROLANDO ESTEBAN MEJIA ALMENDRALES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b0480a6f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 91.420.111
MEJIA ALMENDRALES
APELLIDOS
ROLANDO ESTEBAN
NOMBRES
FIRMA
FECHA DE NACIMIENTO 18-MAR-1962
BARRANCABERMEJA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.75
ESTATURA
O+
G.S. RH
M
SEXO
18-JUL-1980 BARRANCABERMEJA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES
INDICE DERECHO
A-2701900-00117482-M-0091420111-20081030
0005089203A 1
7150001099

PIN de Validación: a1010a08

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS ALBERTO ORREGO USUGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8338789, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8338789.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALBERTO ORREGO USUGA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
14 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**23 Nov 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
14 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**23 Nov 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
29 Ene 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: a1010a08

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Ago 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
29 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
14 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**23 Nov 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
29 Ene 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: a1010a08

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción **29 Ene 2020** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción **29 Ene 2020** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción **29 Ene 2020** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción **29 Ene 2020** | Régimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: a1010a08

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
29 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
29 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0860, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0593, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0083, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER
Dirección: CALLE 6 # 12 - 26 / 28 APTO 603 CENTRO
Teléfono: 3004414666
Correo Electrónico: orregousuga@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial.

PIN de Validación: a1010a08

https://www.raa.org.co

Administrador de Empresas - La Universidad Nacional Abierta y a Distancia.
Especialista en Avaluos - La Universidad Santo Tomas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS ALBERTO ORREGO USUGA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 8338789.

El(la) señor(a) LUIS ALBERTO ORREGO USUGA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a1010a08

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal


UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
LUIS ALBERTO
ORREGO USUGA
C.C. 8338789
R.H. O+
EGRESADO ESPECIALIZACION EN AVALUOS


CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
Tarjeta Profesional
29.903
LUIS ALBERTO
ORREGO USUGA
C.C. 8338789
PROFESIÓN: ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
8.338.789
ORREGO USUGA
LUIS ALBERTO


15-NOV-1971
TURBO
(ANTIOQUIA)
1.70
O+
M


LONJA DE COLOMBIA
APOYO EMPRESARIAL
LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
C.C. 8.338.789
ERA: ANA / CATEGORIAS: 13 / RAA 8338789
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
Afiliación V 1112-8789


Este documento es personal e
intransferible y lo acredita como miembro
de la LONJA DE COLOMBIA.
En caso de pérdida o hurto favor
comunicarse al siguiente
teléfono
PBX: 8 41 84 00 Cel. 3043303985
web: lonjadecolombia.es.tl
Cra. 60 Mo. 92-36
Bogotá - Colombia

PIN de Validación: b3880aa4

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91287920, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Mayo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91287920.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
09 Mayo 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como: viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: b3880aa4

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: b3880aa4

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción **07 Mayo 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción **07 Mayo 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción **07 Mayo 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción **07 Mayo 2021** | Régimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: b3880aa4

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER
Dirección: CALLE 62 # 18 D 08 BARRIO PARNASO
Teléfono: 3166625034
Correo Electrónico: arq.mavg@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91287920.

El(la) señor(a) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b3880aa4

https://www.raa.org.co

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

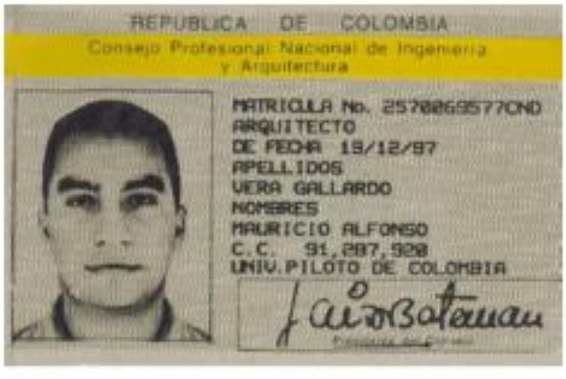
b3880aa4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
91.287.920
VERA GALLARDO
MAURICIO ALFONSO


24-DIC-1972
BARRANCABERMEJA
(SANTANDER)
1.76
O+
M
30-ABR-1991 BUCARAMANGA


REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura
MATRICULA No. 2570269577CND
ARQUITECTO
DE FECHA 19/12/97
APELLIDOS
VERA GALLARDO
NOMBRES
MAURICIO ALFONSO
C.C. 91,287,920
UNIV. PILOTO DE COLOMBIA